

Mietspiegel beifügen oder nicht?

Bisher war nicht sicher, ob Vermieter ihren Mietern bei Mieterhöhungen einen Mietspiegel beifügen mussten. Das Landgericht Krefeld hatte beispielsweise entschieden, dass ein Mieterhöhungsverlangen ohne beigefügten aktuellen Mietspiegel nicht wirksam ist. Hierzu hatten wir bereits berichtet. Anders als in Berlin gibt es dort keinen kostenlos öffentlich einsehbaren Mietspiegel. Nunmehr hat sich der BGH zu dieser Frage geäußert und damit für Klarheit gesorgt.

Ein Mietspiegel ist immer dann nicht bei einem Mieterhöhungsverlangen beizufügen, wenn dieser kostenlos für den Mieter einsehbar ist. Dabei kommt es nicht darauf an, ob er öffentlich verfügbar ist. Ausreichend ist ein Hinweis im Schreiben, dass der geltende Mietspiegel kostenlos beim Vermieter eingesehen werden kann. Dies vereinfacht die Mieterhöhung und ist auch unter ökologischen Gesichtspunkten sinnvoll.

Wünschenswert wäre es allerdings, wenn dem Berliner Beispiel folgend der Mietspiegel für alle Städte kostenlos im Internet einsehbar wäre.

BGH vom 11.03.2009, VIII ZR 74/08



Dominik Schüller
Wissenschaftlicher Mitarbeiter

Endrenovierungspflicht im Übergabeprotokoll

Mit Urteil vom 05.04.2006 hatte der Bundesgerichtshof festgestellt, dass zwei an sich unbedenkliche Regelungen bzw. Vertragsklauseln in einem Mietvertrag auf Grund Zusammentreffens (sog. Summierungseffekt) wiederum zur Unwirksamkeit führen können. In diesem Fall hatte der Vertrag eine Schönheitsreparaturenklausel, zugleich wurde unter sonstige Vereinbarungen das Streichen der Wände bei Auszug eingetragen.

Nun hat der BGH am 14.01.2009 entschieden, dass dieser Summierungseffekt nicht zum Tragen käme, wenn eine Schönheitsreparaturenklausel im Mietvertrag enthalten ist (hier war diese zudem unwirksam) und im Übergabeprotokoll der Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses eine individuelle Vereinbarung der Endrenovierung durch den Mieter festgehalten ist. Es liege hier kein einheitliches Rechtsgeschäft im Sinne des § 139 BGB vor, weil die Endrenovierungspflicht nachträglich vereinbart worden sei.

Der Vertrag stammt vom 12.02.2000, das Protokoll vom 06.03.2000.

Es bleibt fraglich, ob das maschinenschriftlich vom Vermieter gefertigte Übergabeprotokoll nicht doch eine zur mehrfachen Verwendung gedachte Allgemeine Geschäftsbedingung enthält mit der Folge der Unwirksamkeit der Überbürdung der Endrenovierung.

Interessant wäre auch, wie der BGH die Sachlage beurteilt, wenn Mietvertrag und Übergabeprotokoll an einem Tag und in einem Zug unterzeichnet werden, wie dies häufig geschieht, somit wo „nachträglich“ für ihn anfängt, bzw. aufgehört.

BGH vom 14.01.2009, VIII ZR 71/08

BGH vom 05.04.2006, VIII ZR 163/05



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Mietrecht-Vereinbarungen über die Wohnfläche

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach der Mieter bei einer Unterschreitung von mindestens 10 % der vereinbarten Wohnfläche die Miete anteilig mindern kann, wird oft als ungerecht empfunden. Die Gerichte suchen daher Wege, keine Minderung zu gewähren.

Ein weiteres Beispiel ist das Urteil des Amtsgerichts Tempelhof/Kreuzberg vom 28.07.2008 (6 C 123/08). Dort hatte der Vermieter im Miet-

Rechtaktuell

vertrag von einer „Mietfläche“ gesprochen und hierzu einen Wert angegeben. Dieser war um mehr als 10 % unterschritten.

Das Gericht meinte, das Wort „Mietfläche“ heiße nicht automatisch das gleiche wie Wohnfläche. Daher könnten in dieser Angabe auch die überlassenen Nutzflächen einschließlich Kellerraum und Balkon ohne Abzüge enthalten sein. Die Klage des Mieters wurde daher abgewiesen.

Es sei darauf hingewiesen, dass dieses Urteil nicht rechtskräftig ist. Man darf gespannt sein, ob das Landgericht Berlin dem folgt.

AG Tempelhof-Kreuzberg vom 28.07.2008, 6 C 123/08



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Und draußen vor der großen Stadt...

Immer wieder zu Streit und Diskussionen kommt es, wenn bestimmte Institutionen sich räumlich niederlassen möchten. Seien dies Bordellbetriebe oder Sucht- und Drogenberatungsstellen, gar Schuldnerberatungen oder psychiatrische Einrichtungen.

Erfreulich ist, dass in der Rechtsprechung mittlerweile allgemein die Auffassung besteht, dass das „angesungene“ Lied in Großstädten keine Gültigkeit mehr hat. So bedeutet der Einzug eines Bordells in ein Mietshaus nicht automatisch, dass die Mitmieter ihre Miete mindern können. Dies ist nur dann möglich, wenn konkrete Störungen nachgewiesen sind.

So wird Cem Özdemir, dem Nähe dem Kottbusser Tor hier in Berlin der Einzug einer Drogenberatungs-Stelle in seinem Wohnhaus „droht“, auch das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 15.10.2008 interessieren. Das Gericht hatte hier über einen Fall zu entscheiden, bei dem Räume an die ARGE, sowie eine Drogen- und Schuldnerberatungsstelle vermietet wurden. Eine radiologische Gemeinschaftspraxis störte sich hieran.

Der Bundesgerichtshof hat hervorgehoben, dass der Kläger nichts Näheres zum Überschreiten der Erheblichkeitsgrenze des § 536 I S.3 BGB vorgetragen habe. Ein Vermieter sei nicht verpflichtet, ein bestimmtes „Mierniveau“ zu bewahren. Ein Mieter habe keinen Anspruch darauf, dass sich in seinem Umfeld nur Kunden oder Besucher anderer Mieter einfinden, die einer „gehobenen Bevölkerungsschicht“ angehören. Sobald natürlich z.B. Spritzen im Treppenhaus liegen, sieht die Sache wieder etwas anders aus. In jedem Fall aber ein erfreuliches Grundsatzurteil.

BGH vom 15.10.2008, XII ZR 1/07



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Kleinreparaturklausel oft zu „groß“

Eine Entscheidung des Landgerichts Potsdam aus 2008 widmet sich der Kleinreparaturklausel im Mietvertrag. Eine solche Klausel ist nach § 307 I 1, 2 II BGB unwirksam, wenn zwar die Kostentragungspflicht auf 100 € begrenzt ist, aber nicht deutlich wird, ob sich die Verpflichtung nur auf kleinere Reparaturen im Gesamtbetrag bis 100 € bezieht oder auch auf größere Reparaturen, an welchen sich dann der Mieter mit einem Teilbetrag von 100 € beteiligen soll.

Wenn letzteres der Fall sein sollte, läge eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor. Die Klausel, über welche das Gericht zu entscheiden hatte, war in diesem Punkt nicht eindeutig, somit mangels Transparenz unwirksam.

Vermieter sollten bei der Verwendung von Kleinreparaturklauseln sorgfältig vorgehen und sich ggf. bei der Erstellung einer Klausel anwaltlichen Rat einholen.

Landgericht Potsdam vom 19.06.2008, 11 S 151/07



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Zugriff aufs Sparbuch als Mietsicherheit

Die Mietkaution wird häufig durch die Verpfändung eines Sparbuches geleistet. Anerkannt ist, dass der Vermieter sich während des laufenden Mietverhältnisses nur in Ausnahmefällen der Kautionsbedienen darf.

Nach Auffassung des Landgerichts Halle gilt dies auch für den Fall, dass das Mietverhältnis beendet worden ist. Die Kautionsbedienen bleibt trotz Verpfändung Eigentum des Mieters und geht nicht in das Vermögen des Vermieters über.

Sinn und Zweck der Kautionsbedienen sei allein, die Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter abzusichern, nicht jedoch für eine schnellere Befriedigung zu sorgen. Ist zwischen den ehemaligen Mietparteien streitig, ob tatsächlich noch Forderungen offen sind, so muss der Vermieter die Frage gerichtlich klären lassen, bevor er die Mietkaution verwerten kann. Andernfalls würde dem Mieter das Risiko aufgebürdet werden, wegen Rückforderungsansprüchen leer auszugehen.

LG Halle vom 25.09.2007, 2 S 121/07



Karsten Schönfeld
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Wohn- und Gewerbemietrecht

Schriftformfehler trotz Heilungsklausel?

Die Parteien schlossen per Standardformular einen Mietvertrag über einen Baumarkt auf 20 Jahre. Sie verpflichteten sich, den Mietvertrag und die Anlagen so zu verbinden, dass die Schriftform nach § 550 BGB eingehalten würde und ggf. solche Handlungen nachzuholen. (sog. Heilungsklausel)

Vor Ablauf der Mietdauer wollte die Mieterin das Mietverhältnis kündigen und berief sich darauf, dass die Schriftform nicht eingehalten worden sei, weil die Mietsache in der Vertragsurkunde nicht hinreichend beschrieben sei. Die im Mietvertrage enthaltene Bezeichnung „ein Baumarkt in ...“ (plus Flächenangaben) sowie das

Übernahmeprotokoll konkretisierte das Objekt nicht ausreichend. Die Vertragsparteien stritten vor dem OLG Rostock über den Fortbestand des Mietverhältnisses.

Das Gericht entschied im Sinne des Mieters. Die Schriftform des § 550 BGB sei nicht gewahrt worden, da nicht alle wesentlichen Vereinbarungen hinreichend bestimmbar in eine Urkunde im Sinne des § 126 BGB aufgenommen worden seien. Hinreichend bestimmt sei ein Mietgegenstand nur dann, wenn er zweifelsfrei anhand der Vertragsbeschreibung nach Größe und Lage vor Ort zugeordnet werden könne. Die Mieterin sei auch nicht aus Treu und Glauben verhindert gewesen, sich auf einen Schriftformverstoß zu berufen. Dies sei nur in Ausnahmefällen z.B. bei Existenzbedrohung vorstellbar.

Hinsichtlich der Heilungsklausel hat sich das Gericht der Ansicht in der Rechtsprechung angeschlossen, dass eine solche eine Kündigung unter Berufung auf einen Schriftformmangel nicht ausschliesse. Diese Ansicht ist nicht unumstritten. Das Kammergericht, das OLG Köln und das OLG Düsseldorf haben zuvor entgegengesetzt entschieden.

Man sollte daher, um Abgrenzungsproblemen vorzubeugen, eine ganz ausführliche Beschreibung des Vertragsgegenstandes vornehmen. Hier kann auch eine nachträgliche rechtliche Untersuchung des Vertrags auf Formfehler sinnvoll sein. Außerdem kann man sich derzeit auf die Wirkung von Nachholklauseln nicht verlassen. Da die Revision zugelassen wurde, ist hoffentlich eine Entscheidung des BGH zu erwarten.

OLG Rostock vom 10.07.2008, 3 U 108/07



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Es gibt sie noch...

... die alten Mietverträge, die eine Staffelmietvereinbarung über einen Zeitraum von exakt 10 Jahren enthalten, und die an die bis 31.08.2001

Rechtaktuell

geltende Regelung des § 10 II MHG erinnern. Hiernach durfte eine Staffelmiete nicht über einen längeren Zeitraum als 10 Jahre vereinbart werden.

Heute sieht § 557 a BGB keine zeitliche Beschränkung vor. Der Mieter kann nach spätestens 4 Jahren kündigen.

Nun hatte der BGH zu entscheiden, ob ein Mietvertrag aus dem Jahr 1996, der die Staffelmiete zeitlich nicht beschränkt und jedes Jahr eine Mieterhöhung um 50 DM (nun € 25,56) vorsieht, in diesem Punkt wegen Verstoßes gegen die alte Gesetzesregelung insgesamt nichtig ist. Es wurde nur Teilnichtigkeit in Anlehnung an § 139 BGB angenommen. Die Staffelmietvereinbarung ist daher lediglich über die ursprünglich gesetzlich vorgesehene Höchstdauer von 10 Jahren hinaus nichtig.

Der Vermieter hatte hier Glück. Denn der Mieter forderte die seiner Ansicht nach erfolgte Zuvielzahlung der vergangenen 4 Jahre von ihm zurück.

BGH vom 17.12.2008, VIII ZR 23/08



Kirsten Jakob
Rechtsanwältin

Anspruch auf Graffiti-Entfernung

Viele Häuser in Berlin sind mit Graffiti versehen. Dies stört häufig nicht nur die Eigentümer des Objekts, sondern auch die Mieter. Diese möchten oft beim Vermieter erreichen, dass die Graffiti entfernt werden. Nach Auffassung des Amtsgerichts Tempelhof-Kreuzberg besteht hierauf auch ein gerichtlich durchsetzbarer Anspruch, wenn die Bemalung über das ortsübliche Maß hinaus geht und das Haus hierdurch einen verunstalteten und verwahrlosten Eindruck macht. Denn in diesem Fall stelle das Graffiti einen Mangel der Mietsache dar, den der Vermieter nach § 535 Abs. 1 BGB zu beseitigen habe. Anderenfalls kann der Mieter mindern.

Dass der Vermieter die Schmierereien nicht verhindern könne, hindere den Anspruch nicht. Auf ein Verschulden komme es nicht an.

Das Erfordernis der Ortsunüblichkeit dürfte den Anspruch allerdings in einigen Bereichen Berlins einschränken, gerade auch im Bezirk Tempelhof-Kreuzberg.

AG Berlin-Tempelhof-Kreuzberg vom 10.10.2007, 5 C 313/07



Karsten Schönfeld
Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Wohn- und Gewerbemietrecht

Die Grenze von Kleinreparaturklauseln

In der überwiegenden Anzahl von Mietverträgen sind Kleinreparaturklauseln anzutreffen. Grundsätzlich sind solche Klauseln auch zulässig. Sie können den Mieter aber auch unangemessen benachteiligen und dann nach § 307 Abs. 2 BGB unwirksam sein. Dies ist dann der Fall, wenn hierdurch von der gesetzlichen Grundregel des § 538 BGB über die Gebühr abgewichen wird. Von unterschiedlichen Gerichten wird immer wieder eine prozentuale Grenze festgelegt.

Das Amtsgericht Bremen hat entsprechend entschieden, dass eine Kleinreparaturklausel im Formularmietvertrag (260,- € Grundmiete) unwirksam ist, wenn der Mieter bei Kleinreparaturen mit einem Höchstbetrag von 200,- € im Einzelfall und maximal 1.000,- € pro Kalenderjahr gerade stehen soll. Dabei hat es insbesondere die Maximalgrenze beanstandet.

Mit solchen Klauseln sollte daher in Mietverträgen sparsam umgegangen werden. Nicht umsonst heißen sie Kleinreparaturklauseln. Ab einer gewissen Höhe ist eine Reparatur einfach nicht mehr „klein“.

Amtsgericht Bremen vom 24.05.2007, 21 C 269/05



Dr. Gregory Benedictier
Rechtsanwalt